

Gemeinde

**Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 444 „Dr.-Rank-Straße/Roggensteiner Straße “  
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-50      Bearb.: Kastrup, Praxenthaler

Plandatum

30.11.2010 (Vorentwurf)  
03.12.2013 (Entwurf)  
14.10.2014

## Begründung

Inhalt

A  
B

Städtebauliche Begründung  
Umweltbericht

## **A Städtebauliche Begründung**

### **1 Planungsanlass**

Die Gemeinde hat am 28.05.2008 beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan für das Planungsgebiet - Bebauungsplan Nr. 444 „Dr.-Rank-Straße / Roggensteiner Straße“ in der Fassung vom 01.10.1982 in seinem westlichen Teil sowie den Bebauungsplan „Untere Au, Fl.Nr. 1740“ in der Fassung vom 19.02.2002 – zu ändern.

Anlass war die Überlegung der Gemeinde, im westlichen Teil des Planungsgebiets eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich der Fl.Nr. 1740 soll ebenfalls eine Nachverdichtung ermöglicht werden und der nicht mehr aktuelle öffentliche Fuß- und Radweg aus der Planung herausgenommen werden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

### **2 Planungsrechtliche Situation, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der größte Teil des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet dargestellt mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,25. An das Planungsgebiet grenzen im Südwesten und Westen landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Norden zum Teil deutlich verdichtete Wohnbauflächen an.

Für das Planungsgebiet gibt es den gültigen Bebauungsplan Nr. 444 „ Dr.-Rank-Straße/Roggensteiner Straße“ i.d.F.v. 01.10.1982 sowie den Bebauungsplan „Untere Au, Fl.Nr. 1740“ in der Fassung vom 19.02.2002. Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die beiden bisher gültigen Bebauungspläne.

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,25 wird durch die vorliegende Planung überschritten. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgenommene Überschreitung im Rahmen des zulässigen Abweichungsspielraums liegt und keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Hierfür liegen mehrere Gründe vor. Zum einen überschreitet bereits der bisher gültige Bebauungsplan auf den Fl.Nr. 1743/6 und 1743/7 mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,32 das nach Flächennutzungsplan zulässige Maß der Nutzung deutlich. Der auf der Fl.Nr. 1743/6 vorhandene Bestand liegt noch deutlich darüber. Zum anderen erscheint die im Flächennutzungsplan vorgegebene Geschossflächenzahl gar nicht realisierbar, da in der nördlichen Bauzeile die zulässige Geschossfläche bereits weitgehend ausgeschöpft wird, der Flächennutzungsplan aber die südlichen Grundstücksteile auch als Baufläche ansieht, diesen aber kaum Geschossfläche zubilligt. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass die nun in den südlichen, neu zu bebauenden Grundstücksteilen zulässige Geschossflächenzahl von überwiegend ca. 0,30 als noch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist.

### **3 Bestand und städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Untere Au südlich der FFB 17 (Roggensteiner Straße).

Erschlossen wird das Planungsgebiet hauptsächlich über die Roggensteiner Straße. Die beiden südöstlichen Grundstücke werden über die Josef-Hebel-Straße erschlossen, die hier als Sackgasse endet.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist heterogen, was unter anderem auf die unterschiedlichen Entstehungszeitpunkte der Gebäude zurückzuführen ist. Hier finden sich Einzelhäuser und Doppelhäuser, geringe und hohe Dachneigungen, Gebäude mit kleinen und Gebäude mit großen Grundflächen. Teilweise sind Grundstücke noch un- oder nur in den straßennahen Bereichen der FFB 17 bebaut. Die rückwärtigen Teile dieser meist sehr tiefen Grundstücke werden noch als Gärten genutzt, da die gültigen Bebauungspläne hier keine Baumöglichkeiten vorsahen. Die bisher zulässigen Grundflächenzahlen wurden weitgehend eingehalten oder auch nicht ausgeschöpft.

Die Bebauungsdichte im Planungsgebiet ist aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans deutlich niedriger als in der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung umfasst eine in den 80er Jahren entstandene Bebauung, die von Bauträgergesellschaften errichtet wurde und daher eine relativ große Homogenität in Gestaltung und Nutzungsmaß aufweist. Im nördlichen Teil sind nur Doppelhäuser und im südlichen Teil nur Reihenhäuser vorhanden.

Die Gebäude im gesamten Planungsgebiet werden, nach augenscheinlicher Bestandsaufnahme, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Im Plangebiet sind auf den Grundstücken noch umfangreichere, auch ältere Baum- und Gehölzbestände vorhanden. An der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1740 und südlich des Grundstücks verläuft ein vom Tusculum kommender Bach. Der ungefähr einen Meter breite Bach ist von Hochstauden gesäumt, in denen zum Teil Stickstoffzeiger dominieren. In dem Bach wurden Steinkrebse nachgewiesen, er hat daher eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

#### **4 Ziele und Grundzüge des städtebaulichen Konzepts**

- Beibehaltung der bisherigen Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet
- Beibehaltung der vorhandenen öffentlichen Erschließung, keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen
- Schaffung der Möglichkeit zur Nachverdichtung durch Zulassung einer zweiten Baureihe. Situierung der neuen Bauräume so, dass Zufahrten unter 50 m Länge realisiert werden können.
- Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Nutzungsmaß (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) an die in der Gemeinde übliche Festsetzung einer maximalen Grundfläche, kombiniert mit einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Dachneigung.
- Ordnung der Höhenentwicklung im westlichen Baugebiet durch Staffelung der zulässigen Wandhöhen: zu den Rändern des Baugebiets hin etwas geringere Wandhöhen
- Sicherung eines fünf Meter breiten Streifens auf den Grundstücken im Planungsgebiet zur Schaffung einer Ortsrandeingrünung

- Sicherung eines fünf Meter breiten Grünstreifens entlang des Grabens zur Verhinderung einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Steinkrebs

## **5 Inhalt des Bebauungsplans (umweltbezogene Inhalte siehe Umweltbericht)**

- 5.1 Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 3,64 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Flächenbilanz:

WA	1,39 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha

---

Summe	1,42 ha
-------	---------

- 5.2 Art der Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan setzt im Plangebiet allgemeines Wohngebiet fest. An dieser Festsetzung wird festgehalten; das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, aber grundsätzlich auch sonstige nicht störende Nutzungen ermöglichen. Als nicht verträglich werden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen angesehen, die daher ausgeschlossen werden.

- 5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung war im bisherigen Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung an die in der Gemeinde heute übliche Festsetzungsweise angepasst, die für den Bauherrn transparenter und leichter verständlich ist und städtebauliche Zielsetzungen besser umsetzt. Das Nutzungsmaß wird nun bestimmt durch die Grundflächen, Wandhöhen und maximale Dachneigungen, also mit Festsetzungen, die maßgebend für die Kubatur von Gebäuden sind.

Das Nutzungsmaß wird gegenüber dem Bestand und gegenüber den wirksamen Bebauungsplänen deutlich erhöht. Bei der Festsetzung des Baurechts spielten hier folgende Aspekte eine Rolle:

- Auf den heutigen Grundstücken soll mit Blick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz etwa gleiches Baurecht bezogen auf die Grundstücksgröße bestehen, also eine etwa gleiche Grundflächenzahl zulässig sein.
- Die grundstücksinterne Verteilung des Baurechts soll im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Grundfläche sicherstellen, dass nach Süden zur freien Landschaft hin nicht zu großvolumige Gebäude entstehen, sondern vor allem Einfamilienhäuser.
- Durch die neuen Festsetzungen soll der Bestandsschutz überall gewährleistet sein.

Übersicht über vorhandenes und geplantes Baurecht											
Bestand				Wirksamer BP zulässige		Planung					
Fl.Nr.	Grundstück in qm	GR <sup>1</sup>	GRZ <sup>1</sup>	GR <sup>1</sup>	GRZ <sup>1</sup>	Fl.Nr. (Teilflächen)	Grundstück in qm	GR <sup>1</sup>	GRZ <sup>1</sup>	Zuwachs GR <sup>1</sup> gegenüber wirksamem BP	Gesamtversiegelung <sup>3</sup>
1740	3.080	0	0	350	0,11	1740 (I)	1.675	280	0,17	-70	34 %
						1740 (II)	1.405	200	0,14	200	
1741/1	1.540	106	0,07	140	0,09	1741/1 (I)	765	140	0,18	0	36 %
						1741/1 (II)	775	120	0,15	120	
1741/4	785	68	0,09	70	0,09	1741/4 (I)	380	70	0,18	0	46 %
						1741/4 (II)	405	60	0,15	60	
1741	755	68	0,09	70	0,09	1741 (I)	380	70	0,18	0	46 %
						1741 (II)	375	60	0,16	60	
1742	3.105	69	0,02	280	0,09	1742 (I)	1.480	280	0,19	0	36 %
						1742 (II)	810	120	0,15	120	
						1742 (III)	815	120	0,15	120	
1743	1.465	140	0,10	120	0,08	1743 (I)	930	140	0,15	20 (0) <sup>2</sup>	41 %
						1743 (II)	535	100	0,19	100	
1743/1	1.765	161	0,09	175	0,10	1743/1 (I)	930	140	0,15	140	34 %
						1743/1 (II)	835	160	0,19	-15	
1743/6	710	138	0,19	115	0,16	1743/6	710	140	0,20	25 (0) <sup>2</sup>	33 %
1743/7	705	0	0	115	0,16	1743/7	705	140	0,20	25	33 %

<sup>1</sup> bezogen auf die Hauptgebäude  
<sup>2</sup> Klammerwert: Zuwachs gegenüber dem Bestand  
<sup>3</sup> Versiegelung durch Hauptgebäude und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten)

Die maximal zulässige Grundfläche darf für Balkone und Terrassen überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit wird als Prozentwert von der maximalen Grundfläche festgesetzt und ist eher großzügig bemessen.

Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Grundfläche wird für Wintergärten eingeräumt. Die Größenbeschränkung von 15 qm dient der Begrenzung zusätzlicher Versiegelung und dem Nachbarschutz.

Mit der ergänzenden Regelung, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die maximalen Grundflächen überschreiten dürfen, wird die Versiegelung des Grundstücks durch bauliche Anlagen abschließend begrenzt. Die hohen Überschreitungsmöglichkeiten bei einigen Grundstücken begründen sich darin, dass hier die Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile mit berücksichtigt werden müssen.

Die Wandhöhen sind leicht gestaffelt. Für Gebäude in Nichtrandlagen gilt eine Wandhöhe von 6,8 m, zum Freiraum hin werden die Wandhöhen um 0,5 m abgesenkt. Auf diese Weise soll die Einfügung in die Landschaft gewährleistet werden. Insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist die Gemeinde

der Auffassung, dass eine stärkere Reduzierung der Gebäude Richtung Ortsrand aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht nicht erforderlich ist.

#### 5.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich über Baugrenzen festgelegt.

Das Konzept des bisherigen Bebauungsplans mit relativ engen Baugrenzen wird geändert. Auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an der Roggensteiner Straße sind die Baugrenzen teilweise deutlich großzügiger gefasst.

Für die noch unbebauten südlichen Grundstücksteile sind die Baugrenzen enger gefasst und so auf dem Grundstück verortet, dass die Gestaltabsicht für den Ortsrand zum Ausdruck kommt: Es sollen hier nur Gebäude mit relativ kleiner Grundfläche entstehen. Sie sollen so auf den Grundstücken verortet sein, dass die entstehenden südorientierten Gärten ausreichend groß sind und durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung einen guten Übergang zur Landschaft gewährleisten.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Ortsbildes bzw. zur Verhinderung von gestalterischen Fehlentwicklungen. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Zielen der Gemeinde und den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum belässt. Besondere Notwendigkeit der Abstimmung besteht bei Fassaden und Dächern von Doppelhäusern und Hausgruppen.

Die Festsetzung der Dachform und der zulässigen Dachneigung stellt eine geordnete Dachlandschaft und Höhenentwicklung im Baugebiet sicher. Die festgesetzte Dachneigung von 28 bis 35° findet sich bereits im Baubestand des Plangebiets wieder.

Als Dachform wird ein Satteldach mit mittigem First festgesetzt; Dacheinschnitte sind nicht zulässig; Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. Quergiebel sind unter Einhaltung von bestimmten Festsetzungen zur Größe und Lage im Dach/Gebäude zulässig; eine Belichtung des Dachgeschosses durch Dachflächenfenster ist zulässig.

#### 5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird verzichtet. Die Garagen können auch außerhalb des Bauraums liegen. Bei der Planung der Garagen und ihrer Zufahrten ist die Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß zu berücksichtigen

Im Planungsgebiet besteht bei den Garagen Gestaltungsfreiheit: es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, wobei bei geneigten Dächern die Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen ist (max. 5° Abweichung).

Die Stellplatzanforderungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für Gartenhäuser ist eine Größenbeschränkung eingeführt, um zu verhindern, dass in den z.T. knapp bemessenen Gärten umfangreiche Baulichkeiten entstehen.

## 5.7 Erschließung

Die Grundstücke werden, bis auf zwei Ausnahmen, direkt von der Roggensteiner Straße erschlossen. Um die Zahl der Zufahrten auf die Kreisstraße zu begrenzen, sind die Zufahrten festgesetzt, und zwar so, dass nach Möglichkeit die Erschließung gebündelt wird, also je Grundstück (nach heutigem Zuschnitt) nicht mehr als eine, maximal zwei Zufahrten entstehen, selbst wenn später Grundstücksteilungen erfolgen. Der genaue Verlauf der Zufahrten zu den Bauräumen in den rückwärtigen Grundstücksteilen wird nicht vorgegeben, sie bleibt dem Grundstückseigner überlassen.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst.

## 5.8 Immissionsschutz

Aufgrund der verkehrlichen Belastung der Roggensteiner Straße (gut 7.000 Fahrzeuge im Jahr 2005) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde keine Schallschutzuntersuchung durchgeführt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des vorhandenen Bebauungsplans und berücksichtigen das zwischenzeitlich gestiegene Verkehrsaufkommen. Den Festsetzungen wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von 60 dB (A) zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster von 30 dB und für Wände von 40 dB.

Der erforderliche Schallschutz soll zunächst durch eine entsprechende Grundrissorientierung gewährleistet werden (Anordnung der Räume so, dass Fenster, die zur Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, in den von der Roggensteiner Straße abgewandten Fassaden liegen).

Die Anforderungen an die Wandkonstruktionen werden in der Regel von allen handelsüblichen (auch porosierten) Ziegelmassivwandkonstruktionen erfüllt. In Bezug auf die Fenster kann davon ausgegangen werden, dass Fensterkonstruktionen, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1995 erfüllen, ein Schalldämm-Maß in der Größenordnung von mindestens 30 dB aufweisen.

## **B Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzbeschreibung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bebauungsplans**

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung vor allem auf den südlichen Grundstücksteilen schaffen. Dabei soll die Erschließung über die Privatgrundstücke erfolgen. Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die beiden bisher gültigen Bebauungspläne.

#### **1.2 Scoping-Termin**

Auf einen gesonderten Scopingtermin für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen der neuen Planung verzichtet.

#### **1.3 Umweltrelevante gesetzliche Ziele und ihre Berücksichtigung**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Regelungen des Naturschutzrechts mit der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.

### **2 Grundlagen für die Umweltprüfung und Hinweise auf Kenntnislücken**

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	- derzeit gültiger Flächennutzungsplan - amtliche Biotopkartierung
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	- Bestandsbesichtigungen im Sommer 2011 und mehrfach im Jahr 2012

### **3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Prognose)**

Die Beschreibung des Bestands und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist zu beachten, dass das Gebiet in großen Teilen bereits so genutzt ist, wie es auch die Änderung vorsieht, und die Nachverdichtungs- bzw. Neubauf Flächen einen relativ geringen Umfang haben.

#### **SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSRAÜME**

##### Beschreibung des Bestands:

Die Begehung des Geländes zeigt insgesamt wenig Lebensraumqualität des Gebiets für wildlebende Tiere und Pflanzen. Größere Laubbäume finden sich vor al-

lem im Südwesten des Plangebiets in Fortsetzung der Josef-Hebel-Straße und entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1742. Hier stehen drei große Buchen, drei große Birken und eine aus Laub- und Nadelgehölzen zusammengesetzte heckenartige Baumreihe. Im Nordosten der Fl.Nr. 1743/1 steht ein großer Walnussbaum. Ansonsten befinden sich auf den Grundstücken noch vereinzelt Obst-, sonstige Laub- und Nadelgehölze.

Der vom Tusculum kommende Graben verläuft zunächst an der südlichen, dann an der östlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1740 und im weiteren Verlauf entlang der Roggensteiner Straße, wobei er teilweise überbaut ist, bis er die Straße unterquert und Richtung Amper weiterführt. Der knapp einen Meter breite Graben ist im südwestlichen Teil des Planungsgebiets von Hochstauden gesäumt, in denen Stickstoffzeiger dominieren. Entlang der Roggensteiner Straße verläuft er in einer Betonrinne und speist zwei Teiche mit Zierfischen.

Der Graben enthält Steinkrebse, eine FFH-Art des Anhangs II. Aus den Vorschriften des Artenschutzes ergibt sich hier ein Verschlechterungsverbot. Es muss also sichergestellt werden, dass sich durch die Planung die Wasserqualität des Grabens nicht verschlechtert und der Lebensraum der Krebse nicht verändert wird. Die Krebse benötigen unter anderem Steine zum Unterschlupf.

Eine Beeinträchtigung weiterer besonders geschützter Arten durch die Bebauungsplanänderung wird nicht erwartet, da die Lebensraumqualität des Gebiets insgesamt gering ist, es also keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten gibt und weiter die großen Gehölze erhalten werden, womit die in Frage kommenden Habitate von Brutvögeln weitgehend gesichert werden.

#### Auswirkungen der Planung:

Die Bebauungsplanänderung hat insgesamt leicht negative Auswirkungen auf die Lebensräume, da bisher nicht bebaute Gartenbereiche und Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen baulich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung des Steinkrebsvorkommens wird nicht angenommen, da ein ausreichender Abstand zur Bebauung gesichert wird.

Die beschriebenen Auswirkungen treten weitgehend mit dem Bau bzw. der Herstellung der geplanten Maßnahmen ein, sind also baubedingt.

#### Ergebnis:

In Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz ist mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **SCHUTZGUT BODEN**

#### Beschreibung des Bestands:

Das Planungsgebiet ist bisher wenig versiegelt.

#### Auswirkungen der Planung:

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planung deutlich erhöht, er bleibt aber unter 50% der Baugebietsfläche.

#### Ergebnis:

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden werden als mittel eingestuft.

## **SCHUTZGUT WASSER**

### Beschreibung des Bestands:

Im Bereich des Planungsgebiets verläuft das Grundwasser vermutlich in relativ geringer Tiefe (ca. 1,5 m unter Flur).

Als natürliches Oberflächengewässer verläuft der vom Tusculum kommende Graben im Planungsgebiet.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Trennsystem. Erkenntnisse, dass das Oberflächenwasser nicht flächig versickert, gibt es derzeit nicht.

### Auswirkungen der Planung:

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die versickerfähige Fläche eingeschränkt. Zusätzlich werden die neuen Keller wahrscheinlich in das Grundwasser eindringen.

Es wird aber davon ausgegangen, dass weiterhin ausreichend unversiegelte Gartenbereiche für eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung stehen und der Grundwasserstrom nicht beeinträchtigt wird.

Da von einigen Grundstückseigentümern Bedenken geäußert wurden, hat die Gemeinde Emmering ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Das Gutachten dient zur Klärung der Grundwasserverhältnisse und der von den Anwohnern geäußerten Bedenken (Büro Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching a. Ammersee, hydrogeologisches Gutachten vom 14.08.2014). Im Gutachten wurden die hydraulischen Auswirkungen des Neubaus von ins Grundwasser reichenden Gebäuden und der Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Plangebiet untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt: Auch unter Annahme ungünstigster Parameter ist keine durch die geplante Bebauung verursachte Grundwasserstandsveränderung zu besorgen, die die bestehende Bebauung nachteilig beeinflussen könnte.

Der Zustand des Grabens könnte sich durch den Wegfall des Eintrags aus der westlich angrenzenden bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und der künftigen teilweisen Beschattung durch die zu pflanzenden Gehölze etwas verbessern.

### Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt und betriebsbedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

### Beschreibung des Bestands:

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut. Die nun ermöglichte Nachverdichtung hat insgesamt einen geringen Umfang. Nennenswerte zusätzliche Luftbelastungen werden nicht erzeugt. Da die nach zu verdichtenden Bereiche im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft liegen, wird von einer guten Klimasituation ausgegangen, die keine besonderen städtebaulichen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich macht.

### Auswirkungen der Planung:

Durch die vorliegende Planung ergeben sich nur geringe Veränderungen für Luft und Klima gegenüber der bisher gültigen Planung.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima sind baubedingt und betriebsbedingt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Beschreibung des Bestands:

Das Planungsgebiet befindet sich am Südwestrand der Unteren Au. Aus der Ferne einsehbar ist es von Westen aus. Hier ist keine Eingrünung vorhanden. Von Süden aus vermitteln die Gehölze an den südlichen Grundstücksgrenzen zur Landschaft hin.

Auswirkungen der Planung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind gering. Die großen Bäume werden erhalten. Insgesamt ändert sich wenig am Erscheinungsbild. Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird sich im Laufe der Zeit das Erscheinungsbild von Westen aus gesehen verbessern.

Ergebnis:

Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft.

**SCHUTZGUT ANWOHNER UND IHRE GESUNDHEIT UND ERHOLUNG**

Beschreibung des Bestands:

Das Gebiet ist bereits teilweise bebaut. Die Anlieger an der Roggensteiner Straße sind von den Emissionen der stark befahrenen Straße betroffen. Die rückwärtigen Bereiche sind als relativ ruhige Wohnlagen einzustufen. Da die südwestlichen Grundstücke unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, wird hier die allgemeine Belastung aus der Landwirtschaft wirksam.

Auswirkungen der Planung:

Durch die Bebauungsplanänderung werden einige neue Gebäude an der stark befahrenen Roggensteiner Straße ermöglicht (siehe hierzu Kapitel 5.8 der städtebaulichen Begründung). Durch die Erschließung der zweiten Baureihe über die erste Baureihe entsteht geringer Verkehr auf den Privatgrundstücken.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind für die Anwohner nur geringe negative Umweltauswirkungen, die der vorliegenden Planung zuzurechnen sind, zu erwarten.

**SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Mit Ausnahme des Landschaftsbilds (s.o.) sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, die von der vorliegenden Planung betroffen sein könnten.

**WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine Daten vorhanden. Aufgrund der weitgehend schon vorhandenen Bebauung wird eine geringe Auswirkung der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angenommen.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Umweltzustand würde sich ohne die vorliegende Planung kaum verändern.

#### **5 Geplante Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)**

##### **5.1 Minderungsmaßnahmen / Grünordnung**

Zur Minderung der mit der Planung verbundenen Möglichkeit von Eingriffen werden die großen Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 qm Grundfläche ein Baum anzupflanzen.

Als weitere wesentliche Minderungsmaßnahme wird die festgesetzte, fünf Meter breite Ortsrandeingrünung gewertet.

##### **5.2 Ausgleich gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

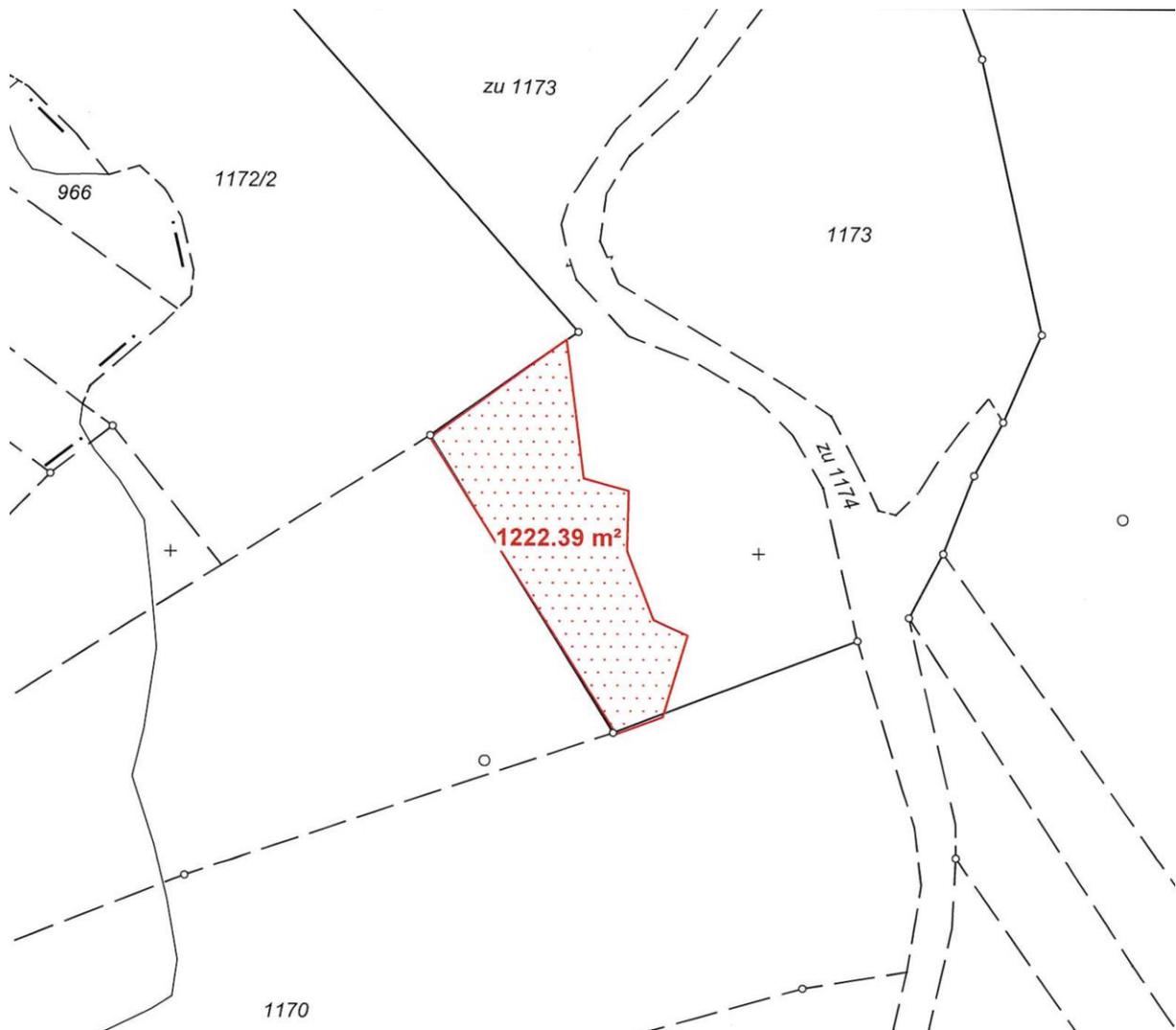
Durch den neuen Bebauungsplan werden teilweise neue Eingriffe dadurch ermöglicht, dass Flächen, die im bisherigen Bebauungsplan noch kein Baurecht hatten, mit zusätzlichen Wohnhäusern bebaut werden und teilweise dadurch, dass im Bereich bestehender Gebäude oder noch unbebauter Grundstücke die im bisherigen Bebauungsplan zulässige Grundfläche erhöht wird (siehe Baurechtstabelle unter Punkt 5.3 der städtebaulichen Begründung).

Das Eingriffsgebiet wird gemäß Bayerischem Leitfaden pauschal als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft und die Eingriffsintensität als niedrig bewertet, da das festgesetzte Maß der Nutzung einer GRZ von unter 0,35 entspricht und die Gesamtversiegelung unter 50% liegt (Typ B). Aufgrund der Minderungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 festgelegt. Eine Differenzierung innerhalb der einzelnen Grundstücke erfolgt nicht mehr, da das Eingriffsgebiet als Einheit betrachtet wird.

Bezüglich der Ermittlung der Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen wird folgendermaßen vorgegangen:

- Aufgrund der Geringfügigkeit nicht ausgeglichen werden alle Eingriffe, bei denen der Zuwachs an Baurecht nicht mehr als 30 qm zusätzliche Grundfläche beträgt:  
1740 (I), 1741/1 (I), 1741/4 (I), 1741 (I), 1742 (I), 1743 (I), 1743/1 (II), 1743/6, 1743/7
- Für die neu zu bebauenden Grundstücke, auf denen die Eingriffe neu zulässig werden, wird ein Faktor von 0,3 angesetzt. Bei der Größe der neu zu bebauenden Flächen von insgesamt 4.645 qm ergibt einen rechnerischen Bedarf an externer Ausgleichsfläche von 1.390 qm.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gemeinde eine Teilfläche der Fl.Nr. 1173 (siehe Lageplan) als Ausgleichsfläche heranziehen. Diese Teilfläche hat zwar nur eine Größe von 1.220 qm. Da sie aber benachbart zu Flächen liegt, die ebenfalls als Ausgleichsfläche entwickelt werden und so eine zusammenhängende Aufwertungsfläche entsteht, wird die etwas geringere Größe als noch ausreichend beurteilt.



**Lage der externen Ausgleichsfläche gemäß Zuordnungsfestsetzung A 9.3**

Die Maßnahmen, die für diese Ausgleichsfläche festgesetzt werden, entsprechen den Maßnahmen der benachbarten Fläche; Ziel ist eine hochwertige extensive Grünlandnutzung.

Von den einzelnen Eingriffsgrundstücken sind folgende Anteile an der Gesamtfläche von 1.220 qm zu erbringen (Werte gerundet):

1741/1 (II):	775 qm Eingriffsfläche = 200 qm Ausgleichsfläche
1741/4 (II):	405 qm Eingriffsfläche = 110 qm Ausgleichsfläche
1741 (II):	375 qm Eingriffsfläche = 100 qm Ausgleichsfläche
1742 (II):	810 qm Eingriffsfläche = 210 qm Ausgleichsfläche
1742 (III)	815 qm Eingriffsfläche = 210 qm Ausgleichsfläche
1743 (II):	535 qm Eingriffsfläche = 140 qm Ausgleichsfläche
1743/1 (I):	930 qm Eingriffsfläche = 250 qm Ausgleichsfläche

- Auf der Fl.Nr. 1740 (II) wird die festgesetzte Bepflanzung und Mähwiesenausbildung am Graben als Ausgleich gewertet. Die Fläche einschließlich des Grabens (550 qm) ist etwas größer als sich bei einem rein rechnerischen Ausgleich ergeben würde. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Grabens als Lebensraum des Steinkrebsses erscheint die Festsetzung als Ausgleichsfläche gerechtfertigt.

## **6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich hier um einen bereits weitgehend bebauten Bereich handelt und es Planungsziel der Gemeinde ist, in diesem Bereich nach zu verdichten, beschränken sich alternative Planungsmöglichkeiten vor allem auf Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu den Wandhöhen. Die Gemeinde hat hier Varianten mit zwei- und dreizeiliger Bebauung geprüft.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Planung der Überwachung soll sich an den betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren orientieren. Wichtig ist die Erfassung erheblicher Umweltauswirkungen, die nicht vorhersehbar sind.

Im vorliegenden Planungsgebiet sind die Sicherung der bestehenden großen Gehölze und eine ökologisch positive Wirkung der festgesetzten Bepflanzung am Graben innerhalb des Gebiets wichtige umweltrelevante Planungsziele. Weiteres wichtiges Planungsziel ist die positive Wirkung der festgesetzten Ortsrandbepflanzung.

Die Gemeinde wird einmal im Jahr überprüfen, ob die Konzeption des Bebauungsplans geeignet ist, diese Ziele zu erreichen.

## **8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)**

Zur Beschreibung des Lebensraums siehe unter Punkt 3 „Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume“

In Bezug auf das Steinkrebsvorkommen wird durch die Festsetzung der grabenbegleitenden Ausgleichsfläche davon ausgegangen, dass dem Verschlechterungsverbot angemessen Rechnung getragen wird.

Aufgrund des sonstigen Charakters des Planungsgebiets – überwiegend bebaut, „normale“ Gartengrundstücke ohne größere naturnahe Bereiche – wird davon ausgegangen, dass mit Ausnahme einiger Singvögel keine Arten vorkommen, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern. Dies wird auch für die größeren einzelnen Gehölze angenommen, die ein Auftreten z.B. der Haselmaus unwahrscheinlich macht.

Die zulässigen Rodungsmaßnahmen müssen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutsaison vorgenommen werden. Damit haben die vorkommenden Singvögel die Möglichkeit sich in angrenzenden Bereichen neue Brutmöglichkeiten zu suchen. Von einer weitergehenden SAP wird daher abgesehen.

## **9 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu wird der derzeitige Zustand dieser Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem vorhandenen Zustand verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind. Die Ergebnisse für die vorliegende Planung sind in folgender Übersicht dargestellt:

SCHUTZGUT	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSRAÜME	GERING	GERING	GERING
BODEN	GERING	GERING	GERING
WASSER	MITTEL	MITTEL	MITTEL
LUFT UND KLIMA	GERING	GERING	GERING
LANDSCHAFTSBILD	GERING	GERING	GERING
GESUNDHEIT UND ERHOLUNG	GERING	GERING	GERING
KULTUR UND SACHGÜTER	NICHT VORHANDEN		
WECHSELWIRKUNGEN	NICHT BEKANNT		

Um die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter zu mindern, enthält die vorliegende Planung einige geeignete Maßnahmen, z.B. Erhalt der großen Bäume, Bepflanzung am Graben (Schutz des Steinkrebslebensraums). Zum Schutz brütender Singvögel dürfen Bäume nur im Winterhalbjahr gefällt werden.

Im vorliegenden Planungsgebiet sind die Sicherung der bestehenden großen Gehölze und eine ökologisch positive Wirkung der festgesetzten Bepflanzung am Graben innerhalb des Gebiets wichtige umweltrelevante Planungsziele. Die Gemeinde wird einmal im Jahr überprüfen, ob die Konzeption des Bebauungsplans geeignet ist, diese Ziele zu erreichen.

Gemeinde: Emmering, .....

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)